



S00FX01FFKEX

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## Smluvní strany

**Město Tábor, zastoupené JUDr. Danou Švecovou, vedoucí Odboru správy majetku města**  
na adrese: Městský úřad, Žižkovo nám. 2, Tábor, 390 01  
IČ 00253014, DIČ CZ 00253014  
**dále jen p r o n a j í m a t e l**

a

**FOKUS Tábor, z. s., zastoupený Bc. Janem Máchou, ředitelem**  
sídlem na adrese: Mostecká 2087, 390 02 Tábor  
IČ: 708 58 543  
**dále jen n á j e m c e**

## I.

### Předmět a rozsah užívání, označení správce

1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č. 82, o velikosti 3+1, v 13. nadzemním podlaží domu č. p. 2747, ulice Berlínská v Táboře, a který sestává z kuchyně o výměře 12,75 m<sup>2</sup>, pokoje o výměře 12,02 m<sup>2</sup>, pokoje o výměře 12,28 m<sup>2</sup>, pokoje o výměře 18,23 m<sup>2</sup>, předsíně o výměře 13,00 m<sup>2</sup>, koupelny o výměře 2,80 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,00 m<sup>2</sup> a sklepa o výměře 1,00 m<sup>2</sup>, označeného č. 82 v plánu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy. Stav bytu, rozsah jeho zařízení a vybavení je uveden v "Protokolu o předání bytu". Mimo bytu, jeho zařízení a příslušenství má nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (dále jen služby).

2) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pověřil výkonem práv a povinností plynoucích ze smluv o nájmu bytu včetně zařizování dodávek plnění spojených s užíváním bytu, inkasa a vyúčtování nájemného, předání a odevzdání bytů, výkonem správy a údržby a dalších - firmu BYTES Tábor s.r.o., IČ 625 02 573, se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, (dále jen správce). Obě strany souhlasí s tím, že „Protokol o předání bytu“ a „Evidenční list“ obdrží nájemce od správce, od kterého byt rovněž fakticky převezme.

## II.

### Doba užívání a zánik nájmu bytu

1) **Nájemní smlouva se sjednává s účinností od 1. 1. 2020 na dobu určitou do 31. 12. 2024.** Pronajímatel zpřístupní nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, tj. ve stavu specifikovaném v „Protokolu o předání bytu“, ke dni účinnosti této nájemní smlouvy.

2) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí jakož i z jiných důvodů zániku závazku, upravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen z důvodů vyjmenovaných občanským zákoníkem. Po vzájemné dohodě

pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2285 občanského zákoníku. Obě strany si tímto dohodly, že po skončení nájmu nedojde k opětovnému ujednání nájmu ani v případě, že po zániku nájmu pronajímatel nevyzve nájemce, aby byt opustil.

3) Při zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a nejpozději v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli (správci) se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele, (čl. IV. bod 7) této smlouvy). Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel nebo jím pověřený správce na náklad nájemce. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; pro tento případ se smluvní strany dohodly, že nájemce nebude požadovat na pronajímateli vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

### III.

#### Nájemné a ceny služeb

##### 1) Nájemce bude platit pronajímateli počínaje 1. 1. 2020 tyto měsíční úhrady:

a) Nájemné .....	4 612 Kč
- z toho je za : byt .....	4 377 Kč
- : vybavení bytu .....	235 Kč
b) ceny služeb (záloha na ně) a to za	
- dodávka tepla .....	1 987 Kč
- dodávka teplé vody .....	669 Kč
- vodné a stočné .....	642 Kč
- osvětlení společných prostor .....	54 Kč
- užívání výtahu .....	105 Kč
- úklid společných částí domu, případně i služby domovníka .....	165 Kč
- čištění komínů .....	
- dodávka televizního a rozhlasového signálu, příp. společná TV anténa .....	75 Kč
c) úhrada za pronájem bytu a služby	
- <b>c e l k e m</b> .....	<b>8 309 Kč</b>

2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 30015-0701427349/0800, variabilní symbol 202747082. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok i poplatek z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

##### 3) Obě strany souhlasí s tím, že nájemné za byt stanovené v čl. III. je sjednáno dohodou a činí 4 377 Kč.

Obě strany souhlasí s tím, že pronajímatel může každoročně s platností k 1. 7. počínaje od 1. 7. 2020 zvyšovat nájemné za byt o míru inflace vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v příslušném roce proti roku předcházejícímu (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec přísl. roku proti průměru za leden až prosinec roku předcházejícímu, vše vztaženo k cenové úrovni v prosinci roku 1993) v České republice. Údaj bude čerpán z aktuálních statistických informací ČSÚ (indexy spotřebitelských cen za sledované období).

Nájemné za byt se zvyšuje o nájemné za vybavení bytu, které je sjednáno dohodou. V případě, že dojde ke změně ve vybavení bytu, bude nová výše nájemného za vybavení bytu sjednána rovněž dohodou a bude vyznačena v „Evidenčním listu“.

Úhrada za pronájem bytu a služby spojené s užíváním bytu je uvedena v "Evidenčním listu". Případné změny ve výši nájemného či záloh za služby spojené s užíváním bytu sjednané dohodou, vyplývající z příslušných prvních či cenových předpisů, budou uvedeny v „Evidenčním listu“.

4) Obě strany se dohodly, že pronajímatel zajistí nájemci služby uvedené v části b) odstavce 1) tohoto článku, u nichž je účtována záloha. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Skutečnou výši cen a záloh za jednotlivé služby zúčtuje pronajímatel (správce) vždy za kalendářní rok, pokud nový platný právní či cenový předpis nestanoví jinak. Pokud není způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoven právním předpisem či rozhodnutím cenového

orgánu, (jako např. u dodávky tepla a centralizovaného poskytování teplé vody), a nedohodnou-li se obě strany jinak, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; na provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, na provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, služby domovníka, odvoz odpadních vod, popřípadě další služby sjednané mezi pronajímatelem a nájemcem, podle počtu osob žijících v bytě.

#### IV. Jiná ujednání

**1) Nájemce se zavazuje užívat prostory bytu výlučně za účelem zajištění chráněného bydlení zdravotně postižených osob a ubytování jejich asistenta, resp. asistentů.**

2) Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3) Obě strany se dohodly a souhlasí s tím, že podrobnosti užívání bytu a společných prostor domu vymezuje rozhodnutí, kterým se stanoví domovní řád, schválené usnesením Rady města Tábora č. 1995/67/05 ze dne 11. 7.2005, které tvoří, po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce, nedílnou přílohu této smlouvy. Nájemce zajistí, aby osoby, jimž umožní užívat byt, užívaly prostory bytu i společné prostory domu v souladu s tímto rozhodnutím.

4) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Stejně tak je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli i snížení počtu osob žijících v bytě.

5) Nejde-li o ubytování osob uvedených v odst. 1) čl. IV. této smlouvy, strany sjednávají zákaz dát byt nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení se má za to, že nájemce hrubě porušil svou povinnost. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2275 odst. 2 druhá věta občanského zákoníku.

6) Běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu zajišťuje a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

7) Nájemce může provádět stavební úpravy a změny bytu jen s písemným souhlasem pronajímatele v souladu se stavebními předpisy a na své náklady.

8) Instalaci anténních stožárů nebo anténních nosičů včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě a antén směrových spojů veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky, (dále jen antény), na střechu domu, venkovní plášť domu nebo do společných prostor domu je nájemce oprávněn učinit jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele - Odboru správy majetku Města Tábor, Žižkovo nám. 2, Tábor. V případě prokázané instalace antény bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn požadovat její neprodlené odstranění na náklady nájemce. Neodstraní-li nájemce takovou anténu do 15dnů od doručení písemné výzvy k jejímu odstranění, dává nájemce výslovný souhlas k tomu, aby odstranění antény zajistil pronajímatel a to na náklady nájemce. Pronajímatel má zároveň právo požadovat po nájemci úhradu škody, která instalací antény pronajímateli vznikla, zejména případným poškozením domu či bytu.

**9) Pronajímatel prohlašuje, že pronájem bytu a uzavření nájemní smlouvy na byt uvedený v čl. I. této smlouvy schválila, s ohledem na ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., Rada města Tábora na svém jednání dne 21. října 2019 usnesením č. 1089/19/19.**

10) Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením nájemní smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a že si ho od pronajímatele před podpisem nájemní smlouvy převzal.

#### V. Transparentnost a zpracování osobních údajů

1) Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.

2) Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.

**3) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že podrobnější informace o zpracování osobních údajů mu pronajímatel ponechal k dispozici na oficiálních internetových stránkách pronajímatele v příslušné sekci, (ke dni uzavření smlouvy <http://taborcz.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>), a v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu Tábor, (Žižkovo nám. 2, Tábor a Husovo nám. 2938, Tábor).**

4) Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

## VI. Závěrečná ustanovení

1) Případné změny nebo dodatky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou.

V Táboře dne 24. 10. 2019 .....

V Táboře dne 24. 10. 2019 .....

.....  
p r o n a j í m a t e l

.....  
n á j e m c e

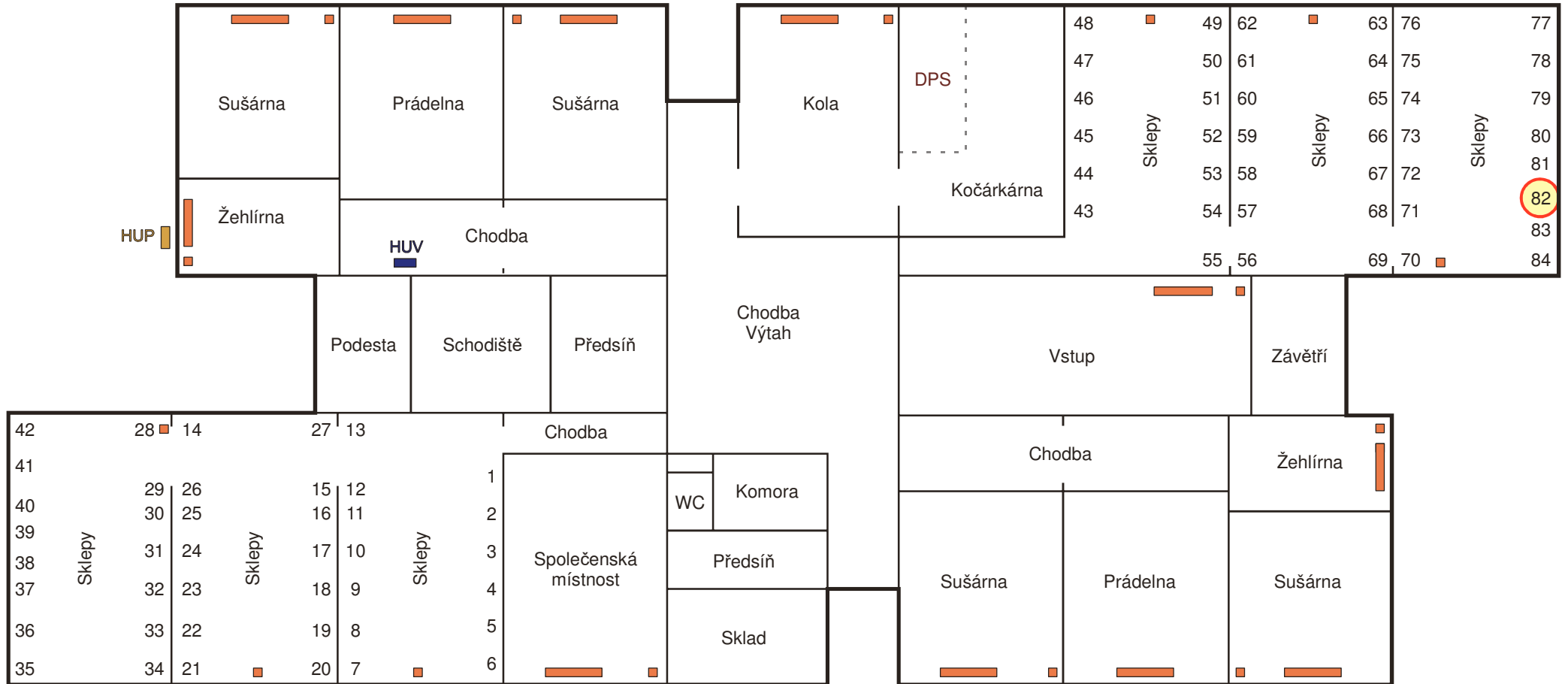
---





Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:

1. plánek sklepů
2. rozhodnutí, kterým se stanoví domovní řád

# Berlínská 2747

Vstupní podlaží



-  - stoupačka topení
-  - topení
-  - hlavní uzávěr plynu
-  - hlavní uzávěr vody

